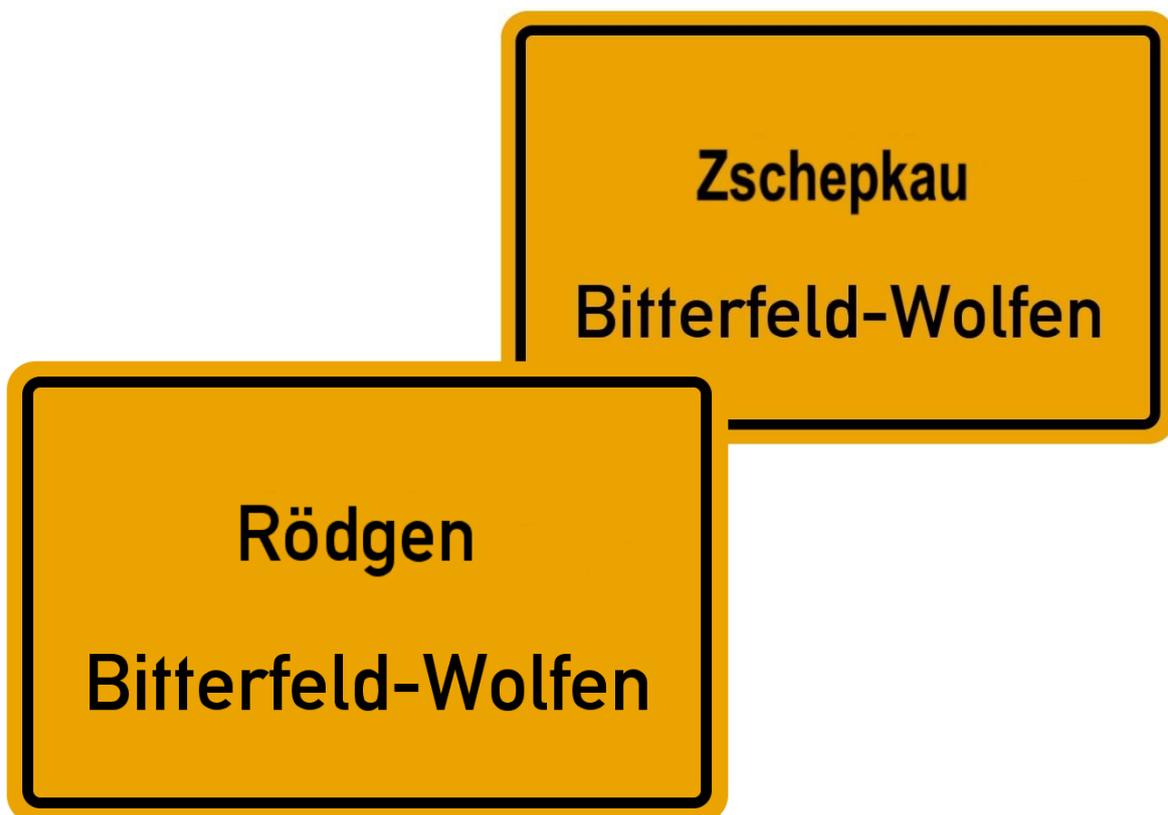


Dorfentwicklungsplan Rödgen und Zschepkau 2022



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung Rödgen mit Zschepkau	1
Förderung Dorferneuerung und -entwicklung/ Anlass der Planung	1
Planungsablauf	5

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation	5
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	8
1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	8
1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan Entwurf (REP 2016)	8
1.2.3 Bauleitplanung	9

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft	12
2.2 Demografische Entwicklung	12
2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben	16
2.4 Verkehr, Straßenzustand	17
2.4.1 Anbindung an überörtliche Netze	17
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Rad	18
2.4.3 Innerörtliche Straßen und Wege	19
2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf	23
2.6. Städtebauliche Strukturen	25
2.6.1 örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand	25
2.7 Freiraum und Ortsgrün	28

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen	30
3.2 Leitbild	30
3.3 Handlungsfeld Straßen und Wege	31
3.4 Handlungsfeld Einrichtungen des Gemeinwesens	32
3.5 Handlungsfeld Wohnstandort und örtliche Baukultur	34

4. Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenschätzung	36
4.2 Kostenzusammenstellung	39
Quellenverzeichnis	40

Anhang

Karte Rödgen - Gebäude	
Karte Zschepkau - Gebäude	
Karte Rödgen - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf	
Karte Zschepkau - Gewerbe Dienstleistung Gemeinbedarf	
Karte Rödgen - Maßnahmen	
Karte Zschepkau – Maßnahmen	
Baupreisindex 2017 - 2022	

Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorfentwicklung

Dorfentwicklung Rödgen mit Zschepkau

Im Jahre 1209 wurde Rödgen erstmals urkundlich erwähnt. Rödgen und Zschepkau gehörten bis 1815 zum kursächsischen Amt Zörbig und kamen 1816 zu Preußen/ Kreis Bitterfeld. Zschepkau wurde 1950 nach Rödgen eingemeindet.

Im Jahre 2004 erfolgte die Eingemeindung nach Wolfen und 2007 wurde Rödgen mit Zschepkau Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Beide Teile weisen räumlich bis heute die ursprüngliche dörfliche Struktur auf, es erfolgten innerhalb der alten Ortslagen lediglich kleinteilige Ergänzungen (*Brennereiweg* in Zschepkau und östliches Ende der *Rödgener Dorfstraße* in Rödgen).

Beide Siedlungen weisen bauliche Ergänzungen in Form kleiner Siedlungen bzw. Neubauflächen an den Ortsrändern auf, Rödgen in der *Siedlung* und entlang der *Äußeren Dorfstraße* sowie Zschepkau in kleinerem Umfang am nordöstlichen Ortsrand wo die *Zschepkauer Dorfstraße* Richtung Norden abbiegt.

Die Industrialisierung der Region hat sich auf die Ortslagen wirtschaftlich nicht dahingehend ausgewirkt, dass im Ort neue industrielle oder moderne gewerbliche Anlagen und Gebäude ortsbildprägend in Erscheinung getreten sind.

Auch der schleichende Wegfall der Landwirtschaft als wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Ortslagen und letztendlich die Bedeutungslosigkeit der alten Bauernhöfe haben bis heute auf die dörflichen Strukturen und weitgehend auch die Ortsbilder nicht eingewirkt.

Förderung Dorferneuerung und -entwicklung/ Anlass der Planung

Die Dorfentwicklung zielt darauf ab, die „unverwechselbare Eigenart ländlicher Siedlungen zu bewahren und die Dörfer als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum künftigen Erfordernissen anzupassen“. Die ortsbildprägende Bausubstanz mit erkennbar historischem Charakter, das dörfliche Wohnumfeld sollen gesichert und verbessert werden. Es sollen Anstöße für eine sinnvolle Dorfentwicklung und für private und öffentliche Investitionen gegeben werden.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Entdeckung des ländlichen Raumes als Wohnort und Erholungsraum hat in den vergangenen Jahrzehnten zu tiefgreifenden Veränderungen der Funktion, der Gestalt und des Sozialgefüges der Dörfer geführt:

- In vielen Orten ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet. Das trifft auf Zschepkau zu 100% zu.
- Das Ortsbild ist durch Überformung historischer Gebäude und Leerstand ortsbildprägender landwirtschaftlicher Gebäude nicht so stark gestört wie in vergleichbaren Dörfern. Der

traditionell vorhandene harmonische Bezug zwischen Landschaft und historischem Dorf ist noch zu finden.

- Auch die veränderte Funktion - vorrangig als Wohnstandort - hat die Dorfgemeinschaft im historischen Ortskern aufgrund ihrer Kleinteiligkeit noch nicht entfremdet.

Die Gemeinde Rödgen mit Zschepkau war erstmals 1997 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. In dieser Zeit und darüber hinaus konnten einige kommunale (vor allem in Rödgen) und private Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

Da Rödgen 2004 bereits zu Wolfen eingemeindet wurde, fiel die Möglichkeit der Fortführung der Dorferneuerung ab 2005 leider weg. Erst mit der geänderten Richtlinie für 2014 - 2020 bestand die Chance, die abgebrochene Dorferneuerung wieder aufzunehmen.

Zielsetzung zum Eintritt in das Dorferneuerungsprogramm war, das historische Ortsbild mit der historischen dörflichen Bebauung mit Hofanlagen als lebenswerten Wohnstandort zu erhalten und mit dem Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur gute Bedingungen für die Einwohner und ortsansässigen Kleingewerbe zu schaffen und die Dörfer für Zuzugswillige interessant zu gestalten.

Mit den bisherigen Dorferneuerungsmaßnahmen wurden in Rödgen und Zschepkau bereits Schritte in dieser Richtung getätigt.

Allerdings konnten einige Maßnahmen aus den vorhergehenden Dorferneuerungskonzepten noch nicht umgesetzt werden.

Mit der Verlängerung der *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in der EU-Förderperiode 2014 bis 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt* über 2021 hinaus (bis 2027) soll für Rödgen und Zschepkau eine erneute Bestandsaufnahme der Ziele und Prioritäten vorgenommen und Handlungsansätze beschlossen werden, damit die Dorferneuerung fortgeführt werden kann.

Das Land Sachsen-Anhalt hat die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung in Sachsen-Anhalt (Richtlinie RELE 2014-2020) im Rahmen des ESI-Fonds verlängert und am 4. Mai 2021 in Kraft gesetzt.

Über das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt werden damit weiterhin Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur ländlichen Entwicklung gemäß MBl. LSA. 2018, 86 in der Fassung vom 11.03.2011 gewährt.

Um in den Genuss der Förderung zu gelangen, sind die Dorfentwicklungspläne fortzuschreiben und den Zielen der Förderprogramme angepasste Maßnahmen zur Weiterentwicklung des ländlichen Raumes zu identifizieren.

Die wichtigsten Förderbereiche dabei sind:

Förderbereiche	Teil
Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen Ländlicher Wegebau, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale (FP 6302 Wegebau)	A
Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, freiwilliger Landtausch, Flurbereinigung (FP 6104 Ausführungskosten)	C
Dorferneuerung und -entwicklung einschließlich touristischer Infrastruktur (FP 6314 Dorfentwicklung, FP 6315 Touristische Infrastruktur)	D
Sportstättenbau mit überwiegend nicht schulischer Nutzung (FP 6310 Dorfentwicklung - Sportstätten außerhalb von Schulen)	E
DorfGemeinschaftsläden (FP DorfGemeinschaftsläden)	F

Mit der Förderung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt historisch gewachsener Dörfer hinsichtlich ihrer regionalen Baukultur und Infrastruktur
- Unterstützung der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der ländlichen Regionen
- Verbesserung der Lebensqualität
- Innenentwicklung der Orte als Schwerpunkt
- Umsetzung von Plänen zur ländlichen Entwicklung im Einklang mit lokalen Entwicklungsstrategien
- Schaffung von vielfältigen Möglichkeiten für bürgerschaftliches Engagement.

In der Dorferneuerung und -entwicklung (Teil D) sind folgende Maßnahmen förderfähig:

- Ausgaben für die Dorferneuerung und -entwicklung ländlich geprägter Orte
- Erhalt und Neubau dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen
- Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen ohne Folgeinvestitionen
- Freizeit- und Erholungsinfrastruktur einschließlich Sportstätten außerhalb von Schulstandorten
- Ausgaben für die Durchführung, Vorbereitung und Betreuung der Investition
- Erwerb von Grundstücken bis zu 10 % der förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens
- Revitalisierung innerörtlicher Bereiche einschließlich Kauf bebauter Grundstücke durch die Gemeinden oder Abriss von Gebäuden und Anlagen
- Erhaltung oder Umnutzung land- und forstwirtschaftlich genutzter (oder ehemaliger) Bauten
- An den demografischen Wandel angepasste Erneuerung der örtlichen Infrastruktur z.B. durch dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen oder Verkehrsinfrastruktur
- Kleine touristische Infrastruktur oder Erhalt des ländlichen Kulturerbes durch Erhalt ortsbildprägender Gebäude und Anlagen.

Die Höhe der Förderung liegt bei:

- 65 % der förderfähigen Ausgaben für Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Teilnehmergeinschaften, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen, maximal 350.000 Euro
- 35 % der förderfähigen Ausgaben für natürliche und juristische Personen, maximal 50.000 Euro
- Vorhaben, die der Umsetzung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes dienen, kann ein Zuschlag von 10 % gewährt werden. Innovative Vorhaben von landesweitem Interesse können für Vorarbeiten Zuschüsse bis 100 % erhalten.
- Die Höhe der Förderung soll mindestens 1.000 Euro, bei Gemeinden und Gemeindeverbänden mindestens 5.000 Euro betragen.

Die Förderung kommt in Frage für

- Gemeinden und Gemeindeverbände
- Natürliche Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten Rechts
- Teilnehmergeinschaften, deren Zusammenschlüsse, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen sowie einzelne Beteiligte
- Juristische Personen des öffentlichen Rechts insbesondere Religionsgemeinschaften.

Quelle: Website Land Sachsen-Anhalt, Dorferneuerung und Dorfentwicklung;

<https://europa.sachsen-anhalt.de/esi-fonds-in-sachsen-anhalt/ueber-die-europaeischen-struktur-und-investitions-fonds/eler/eplr/eler-massnahmen-im-ueberblick/basisdienstleistungen-und-daseinsvorsorge/dorferneuerung-und-entwicklung/>

Aus der Richtlinie sind für die Dorfentwicklung für Rödgen und Zschepkau von den fünf Abschnitten die Teile A und D relevant:

Teil A

dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen Ländlicher Wegebau, insbesondere zur Erschließung landwirtschaftlicher oder touristischer Entwicklungspotenziale

Teil D

Dorferneuerung und -entwicklung einschließlich touristischer Infrastruktur

Es wird das Ziel verfolgt, die ländlichen Regionen mit ihren Dörfern als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume im dezentralen Siedlungsgefüge zu erhalten und die Dörfer auf der Grundlage von Konzepten zu entwickeln.

Dabei sind Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung sowie Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz förderfähig.

Ein aktueller und gültiger Dorfentwicklungsplan wird als informelle Planung mit inhaltlichen Aussagen zu den in der o. g. Richtlinie zu vorgegebenen Themenschwerpunkten Grundlage für die Beantragung von Fördermaßnahmen.

Die Herausarbeitung eines Leitbildes mit Darstellung geplanter Maßnahmen und ihrer Prioritäten ist zwingende Voraussetzung für eine zielorientierte, nachhaltige Entwicklung der Ortsteile sowie für die Gewährung von Zuwendungen.

Planungsablauf

Der durchgeführte Planungs- und Diskussionsprozess wird mit den wichtigsten Daten dokumentiert:

01.06.2021	Vorbereitendes Gespräch Amt für Stadtentwicklung und Strukturwandel
01.12.2021	Planungsbeginn, Datensammlung und Kartierungen vor Ort
.....	Diskussion zum Entwurf, Ortschaftsrat Rödgen und Amt für Stadtentwicklung, abgestimmte Ziele der Dorferneuerung

Der Dorfentwicklungsplan hat im Gegensatz zu verbindlichen Planungen nur empfehlenden Charakter.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage in der Gesamtstadt, allgemeine Situation

Rödgen/ Zschepkau ist ein Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt westlich der Gesamtstadt jenseits der Bundesautobahn A9.

Aufgrund ihrer Lage noch westlich der A9 grenzen sie nur mittelbar an den Verdichtungsraum des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen an, wenn sie auch Bestandteil dieser großen Stadt sind. Beide Orte sind von Landwirtschaftsflächen umgeben, südöstlich von Rödgen liegt der Solarpark „An der Rennstrecke“.

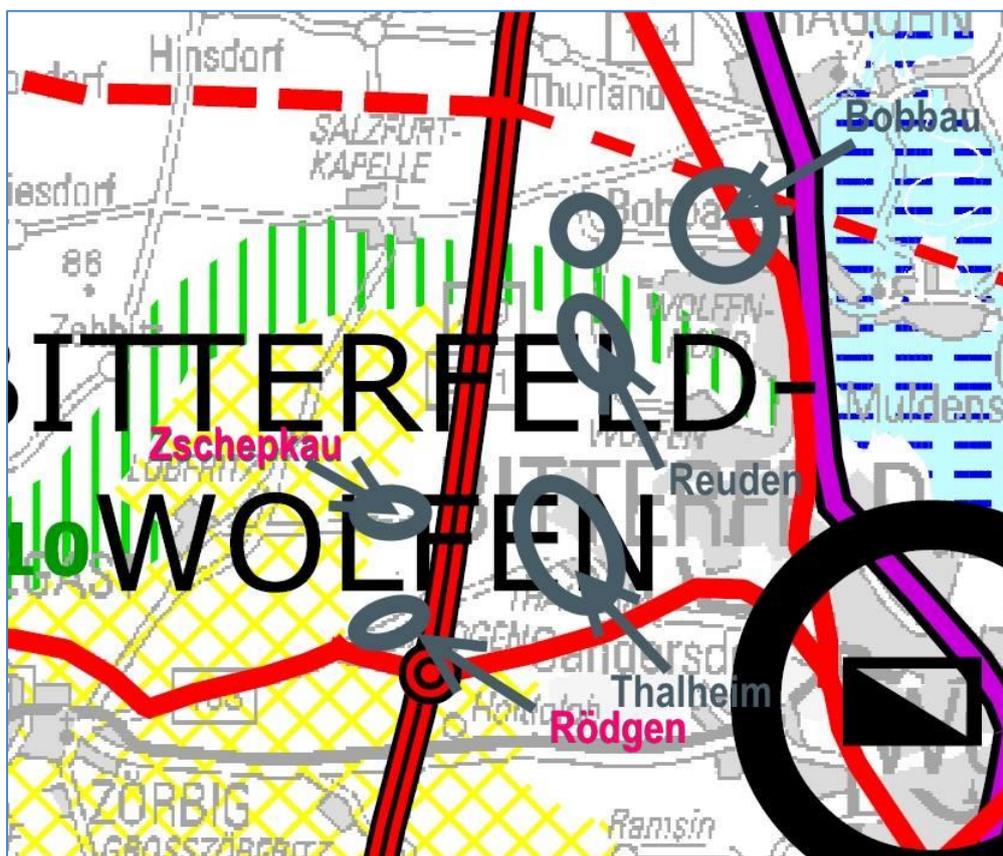
Die Gemeindefläche umfasst 457 ha, davon 29,9 ha Mischbauflächen (Ortslagen) und 43,0 ha gewerbliche Flächen (Gewerbegebiet am Autohof Bitterfeld). Abzüglich ca. 28 ha Straßenflächen inklusive Autobahn verbleiben ca. 350 ha landwirtschaftliche Flächen.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Rödgen mit Zschepkau ist Ortsteil des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, hat sich aber seine stadträumliche Selbständigkeit gewahrt, ist strukturell abgegrenzt und hat in den Ortslagen jeweils im Ortskern einen dörflichen Charakter bewahrt.

Rödgen und Zschepkau sind nominell Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit landesbedeutsamen Industriestandorten. Allerdings kann man sie aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur, ihrer durch die BAB 9 vom städtischen Zentrum abgetrennten Lage und weil sie im **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** liegen, im Rahmen der Dorfentwicklung wie eigenständige ländliche Siedlungen betrachten.

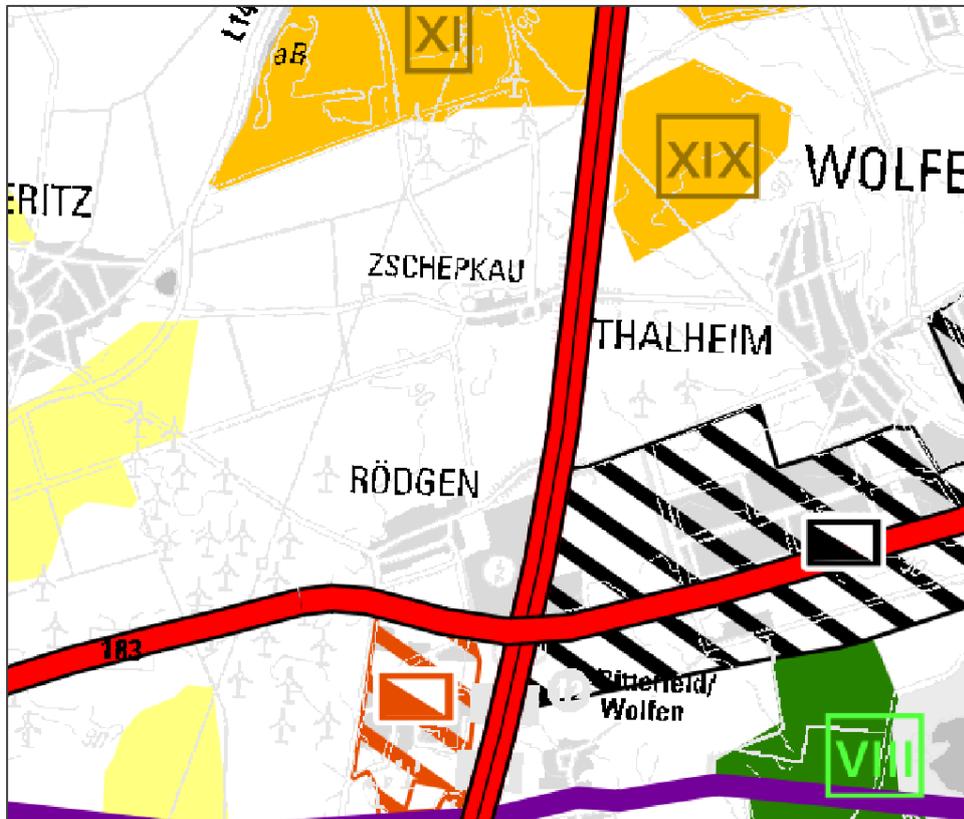


Ausschnitt aus dem LEP

1.2.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP 2018)

Auch im Regionalen Entwicklungsplan ist ersichtlich, dass Rödgen und Zschepkau hinsichtlich ihrer Lage von den übrigen Teilen der Gesamtstadt relativ abgeschnitten in den eher landwirtschaftlich geprägten Teilen der Region liegen.

Rödgen hat allerdings mit dem Solarpark und seinen östlich der Autobahn gelegenen Gemarkungsteilen Flächenanteile am „Technologiapark Mitteldeutschland“, wobei diese Flächen derzeit - außer Solarpark und Autohof Bitterfeld - noch landwirtschaftlich genutzt werden.



Ausschnitt Entwurf Regionaler Entwicklungsplan

Die im alten REP2014 noch enthaltene Vorrangfläche für die Windenergiegewinnung nördlich vom Zschepkau ist entfallen.

1.2.3 Bauleitplanung

Der derzeit noch gültige **Flächennutzungsplan** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht für Rödgen und Zschepkau für die Siedlungsteile durchweg Gemischte Bauflächen vor. Entsprechend des Regionalen Entwicklungsplanes liegt östlich von Rödgen ein Sondergebiet für Photovoltaikflächen und nördlich von Zschepkau am äußersten Ende der Gemarkung eine kleine Sonderbaufläche für Windenergieanlagen.

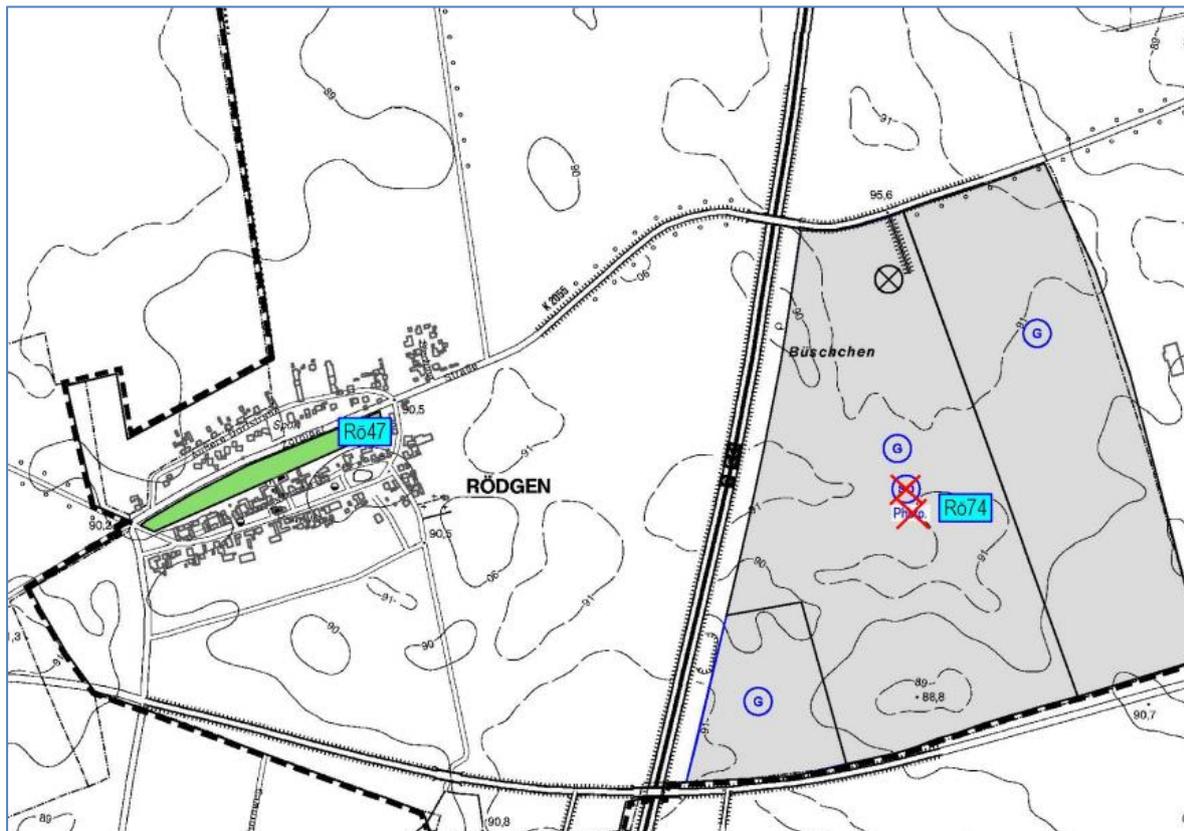


Ausschnitte Flächennutzungsplan Teil Rödgen und Teil Zschepkau

Mit der 5. Änderung zum FNP im März 2016 wurde das SO Photovoltaik östlich der BAB 9 (am rechten Rand der unteren Abbildung angeschnitten) in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet.

Bei Rödgen wurden die Bebauungspläne „An der Rennstrecke“ (https://www.bitterfeld-wolfen.de/de/wisl_s-cms/_redaktionell/294/Ortsteil_Stadt_Wolfen/2231/Roe1_01__An_der_Rennstrecke__Roedgen.html) - den Solarpark westlich der A9 betreffend - und „Sonnenallee West, 1. Änderung“ mit Festlegung von Gewerbeflächen östlich der A9 (https://www.bitterfeld-wolfen.de/de/upload/1._W21_Sonnenallee_West_Satzung_gesiegelt.pdf) aufgestellt. Beide sind Teil des „Technologiepark Mitteldeutschland“.

In der 1. Fortschreibung des FNP (Stand 2021) wurden die folgenden Änderungen vorgenommen (blau gekennzeichnet):



1. Fortschreibung FNP Bitterfeld-Wolfen, Änderungen Rödgen

Rö47: Gemischte Baufläche → Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Rö74: Sonstiges Sondergebiet, geplant • Photovoltaik → Gewerbliche Baufläche, geplant

Mit 72 Einwohnern je km² (2016) weisen Rödgen und Zschepkau die geringste Einwohnerdichte des Stadt Bitterfeld-Wolfen auf - ein weiterer Hinweis auf eine ländliche Struktur.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Natur und Landschaft

Rödgen und Zschepkau liegen im Naturraum auf der Grenze zwischen der *Ebene im niederschlagsreicheren (550 mm/a) Lößgebiet mit dünner äolischer* (durch Windeinwirkung entstandener) *Lößdecke* und der Ebene des peripheren Schwarzerdegebietes (Atlas der DDR, Naturräume - eine neuere naturräumliche Gliederung liegt nicht vor).

Die Landschaft um die Ortslagen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerland geprägt.

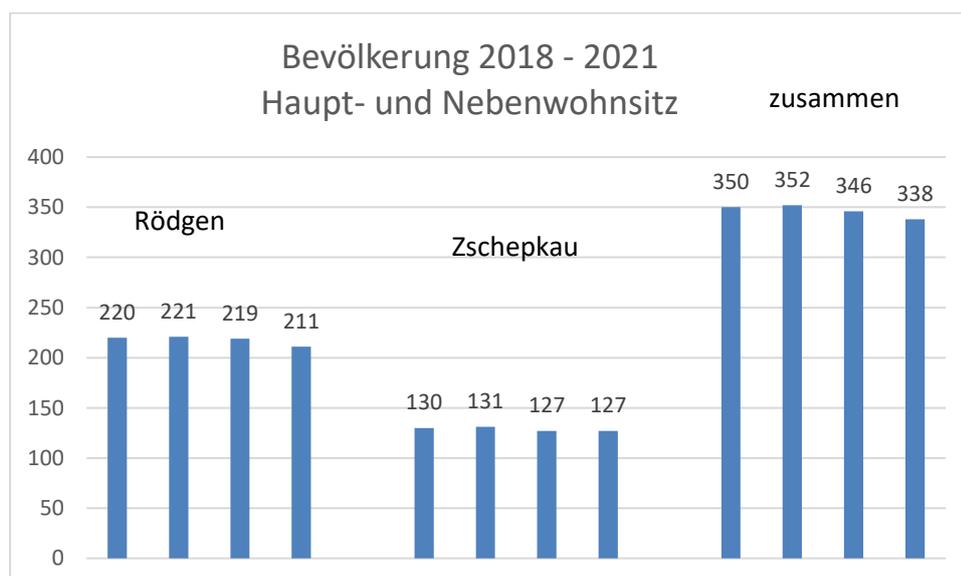
Es finden sich außer an den direkten Ortsrändern keine Gras- oder Baumflächen.

Für den Tourismus ist die reliefarme Ackerlandschaft wenig geeignet.

2.2 Demografische Entwicklung

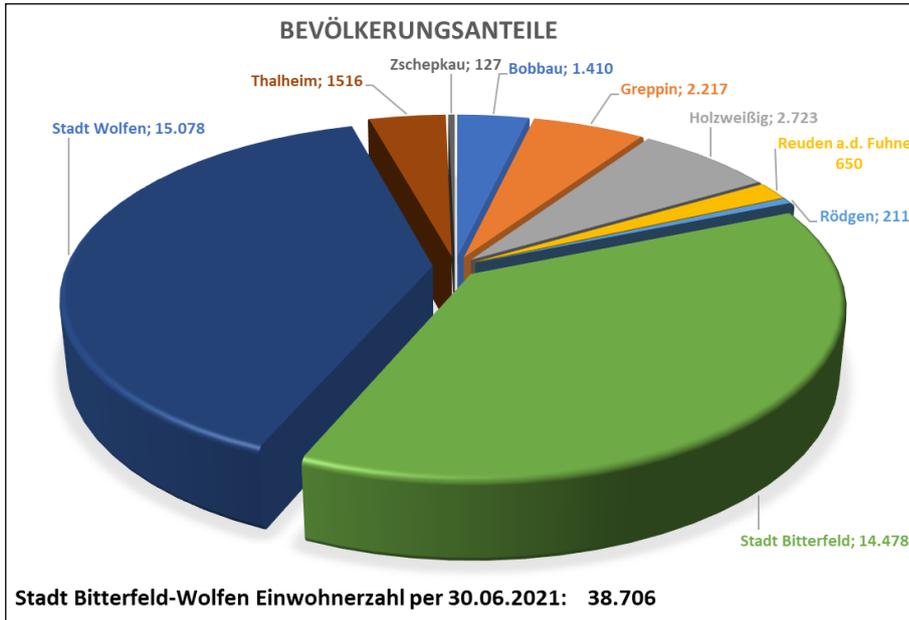
Die Einwohnerzahl von Rödgen und Zschepkau zusammen betrug am 30.06.2021 338 Personen (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Sachbereich Bürgerservice).

Der Rückgang zum Vergleichsjahr 2018 lag im Bezugsjahr 2021 bei minus 11,05 %. Insgesamt ist seit 2013 ein stetiger leichter Rückgang zu verfolgen, lediglich 2016 ein kleiner „Aufschwung“ (siehe Diagramm). Dabei verläuft die Entwicklung in Zschepkau etwas ungünstiger als in Rödgen.



Bevölkerungsentwicklung Zschepkau und Rödgen

Mit seinen 211 bzw. 127 Einwohnern (Stand 30.06.2021) stellen Rödgen bzw. Zschepkau hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl die kleinsten Ortsteile 9 Ortsteilen der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar. Rödgen mit Zschepkau liegt seiner Einwohnerzahl nach im Bereich der förderfähigen



Ortslagen im Programm der Dorferneuerung.

Die Angaben zu Einwohnerdaten sind durch statistische Auswertungen in der Meldestelle der Stadt Bitterfeld - Wolfen gespeichert und ermittelt.

Quelle: Statistischer Jahresbericht 2. Quartal 2021 Stadt Bitterfeld - Wolfen

Altersstruktur

Grundsätzlich kann die Bevölkerung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als überaltert eingeschätzt werden.

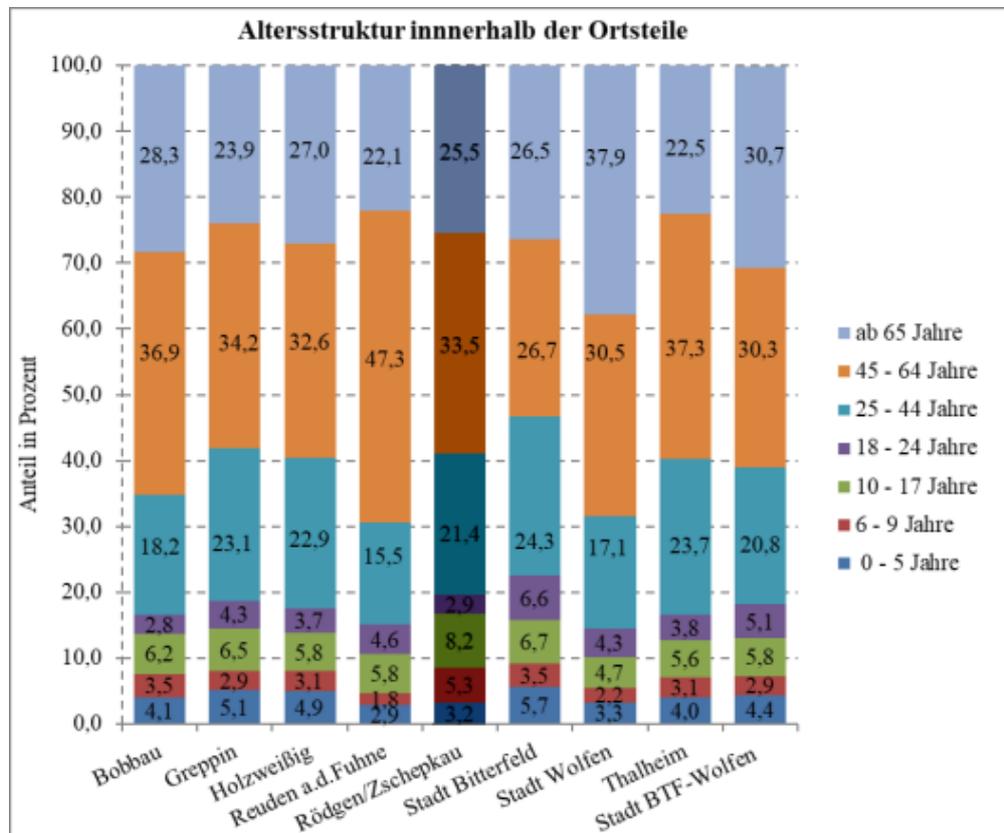
Leider sind die bundesweiten Altersgruppen bei Statista anders gegliedert als in der Statistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es ist allerdings erkennbar, dass die Altersgruppe über 65 Jahren bundesweit 2020 einen Anteil von 18,27% hatte, in Bitterfeld-Wolfen waren es 30,7% (Rödgen mit Zschepkau 25,5%). Damit hat Rödgen mit Zschepkau in der Gesamtstadt prozentual den viertniedrigsten Bevölkerungsanteil (von 8 Ortsteilen) in dieser Altersgruppe und liegt somit im Mittelfeld.

Die Altersgruppe 0 – 5 Jahre hat bundesweit einen Anteil von 4,76% und in Bitterfeld-Wolfen 4,4%. Rödgen mit Zschepkau liegen mit 3,2% in dieser Gruppe anteilig deutlich niedriger. Bei den 6 bis 17jährigen Jugendlichen sieht es anders aus, hier liegen Rödgen mit Zschepkau mit 13,5% Anteil an der Einwohnerschaft über dem Durchschnitt von Bund (8,99%) und Stadt Bitterfeld-Wolfen (8,7%)

Eine „Lücke“ gibt es für Rödgen mit Zschepkau bei den 18 – 24jährigen. Deren Anteil beträgt hier 2,9% gegenüber 6,16 % im Bund und 5,1% in der Gesamtstadt. Hier liegen die Ortsteile gesamtstädtisch gesehen auf den „vorletzten“ Platz.

Anders verhält es sich bei den 25 – 44jährigen, hier haben Rödgen und Zschepkau mit 21,4% den wieder im Durchschnitt des Stadtgebiets. Bei den 45 – 64-Jährigen liegen Rödgen und Zschepkau auch wieder im Mittelfeld, gesehen auf die Gesamtstadt.

Es fällt auf: Rödgen und Zschepkau bilden die Bevölkerungsstruktur der Gesamtstadt ab. Der geringe Anteil der Jahrgänge 1997 – 2003 wird durch verhältnismäßig höhere Geburtenzahlen bei den Jugendlichen (Jahrgänge 2004 – 2015) ausgeglichen.



Quellen: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1365/umfrage/bevoelkerung-deutschlands-nach-altersgruppen/>; Statistischer Jahresbericht 2020, Stadt Bitterfeld-Wolfen

Fazit: Rödgen und Zschepkau ist in den Altersgruppen der Kleinkinder und der Rentner unterrepräsentiert, in der Altersgruppe der üblicherweise berufstätigen Bevölkerung zwischen 25 und 64 Jahren liegt der Bevölkerungsanteil mit 54,9% um 3,8% knapp über dem Durchschnitt im Stadtgebiet.

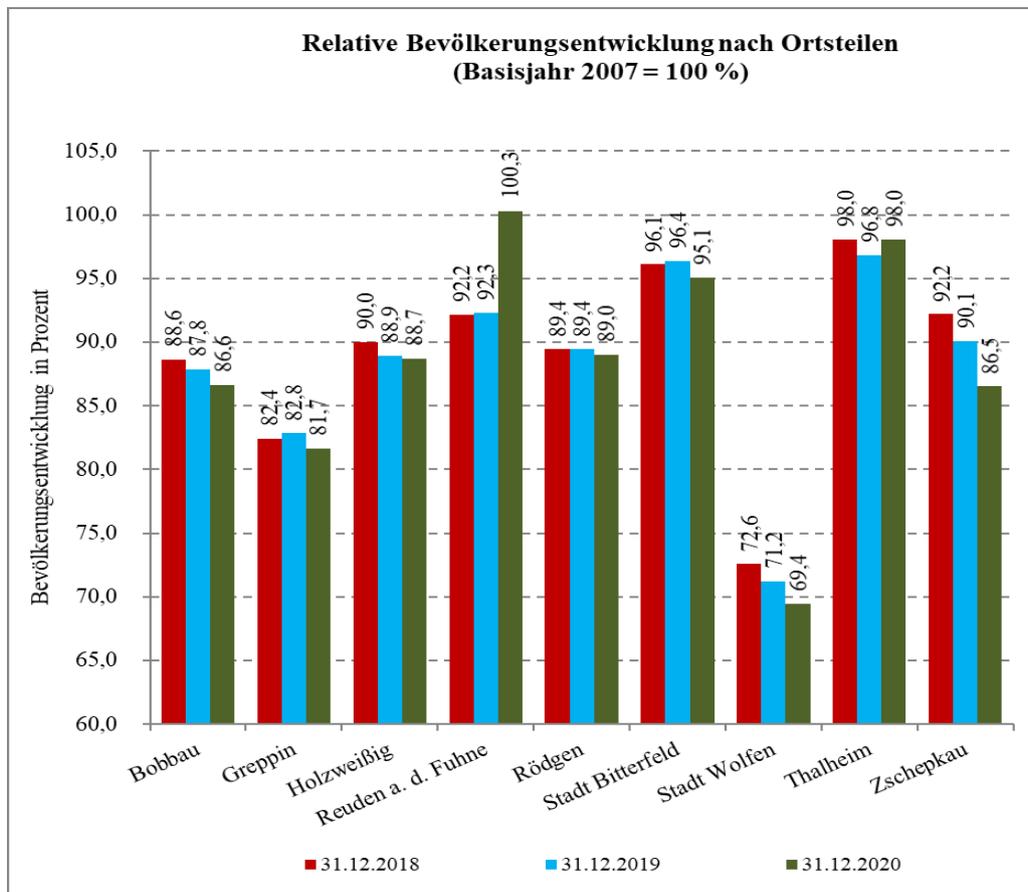
Bei den Kindern bis jungen Erwachsenen (0 – 24 Jahre) liegt der Bevölkerungsanteil bei 19,6% ebenfalls leicht über dem des Stadtgebietes (18,2%).

Der Ortsteil steht aktuell demografisch auf soliden Füßen. Für die Zukunft besteht Handlungsbedarf, der angesichts der geringen Geburtenrate zwischen 2016 und 2021 voraussichtlich nur durch Zuwanderung, z.B. durch zukünftige Mitarbeiter der Neuansiedlungen in der Region oder durch „Aussteiger“ aus den Oberzentren im Umfeld ausgeglichen werden kann. Eine Verminderung der Infrastrukturangebote kommt aufgrund des derzeitigen Ausgangsniveaus nicht mehr in Frage.

Bevölkerungsentwicklung

Rödgen hat im Vergleich zur Ortschaften der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Bevölkerungsentwicklung mit einer Bevölkerungsabnahme um ca. 5% seit 2007 eher zu den konsolidierten Ortsteilen.

Zschepkau dagegen weist einen kontinuierlichen Rückgang auf 86,5% zu 2007 auf (siehe untenstehendes Diagramm).



Quelle: Statistischer Jahresbericht 2020, Stadt Bitterfeld-Wolfen

Prognose

Prognosen sind nur für die Gesamtstadt möglich, da keine entsprechenden statistischen Daten für die Ortsteile und Ortschaften ermittelt werden.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Bitterfeld-Wolfen bis 2030

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
38.794	38.389	37.965	37.548	37.132	36.750	36.352	35.948	35.591	35.212

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Zwischen 2021 und 2030 wird ein Rückgang der Bevölkerung um 9,3% erwartet.

Es ist damit zu rechnen, dass dieses Problem auch weiterhin Rödgen und Zschepkau betreffen wird, z.B. wegen der in etwa dem Durchschnitt der Gesamtstadt entsprechenden Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen.

Fazit:

Rödgen und Zschepkau stellen die kleinsten Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wies Rödgen sich zwischen 2007 und 2020 einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang auf, der sich bei ca. 5% stabilisierte. Zschepkau hatte in dem Zeitraum mit 13,5% den dritthöchsten Verlust nach Greppin und Stadt Wolfen auf.

Eine Schrumpfung wird langfristig stattfinden. Der relativ niedrige Anteil an den über Kinder und Jugendlichen lässt vermuten, dass die Bevölkerungszahl auch in Rödgen und Zschepkau ohne Zuwanderung in Zukunft weiter schrumpfen wird. Es werden bei gleichbleibender demografischer Entwicklung aus der bestehenden Altersstruktur heraus aber noch eine Anzahl Jahre vergehen, ehe sich das Niveau wirklich verschlechtert.

2.3 Sozialdaten, Gemeinschaftsleben

Da Rödgen und Zschepkau bei der Erfassung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Arbeitslosenquote und der Bedarfsgemeinschaften gemeinsam mit Thalheim statistisch erfasst werden, sind hier keine genaueren Zuordnungen möglich.

Allerdings ist festzustellen, dass die Anzahl der Arbeitslosen zwischen dem 3. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 kontinuierlich sank (von 29 auf 24), wobei die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit 13-15 auf etwa gleichem Niveau verharrte.

(Quelle, Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bundesagentur für Arbeit, Quartalsstatistik Arbeitsmarkt 2021 II).

Rödgen mit Zschepkau weisen mit dem Tanz- und Heimatverein, dem Boxer Klub und dem Verein 1209 ein abwechslungsreiches Vereinsleben auf.

Mit dem Gemeindezentrum Zschepkau, jeweils einem Spielplatz, einem Sportplatz in Rödgen und einem Bolzplatz in Zschepkau, einer Freiluft-Kegelbahn in Rödgen und dem Gasthof in Rödgen bestehen zufriedenstellende Voraussetzungen im Bereich Gemeinwesen und Freizeitgestaltung.

Einen eigenen Friedhof weisen beide Ortsteile jeweils auf, wobei in den letzten Jahren nur wenige Bestattungen oder Verlängerungen im unteren einstelligen Bereich stattfanden.

Auf die notwendigen Maßnahmen an diesen für die Dorfgemeinschaft dennoch ausgesprochen wichtigen Orten wird im Abschnitt 2.5.1 eingegangen.

Hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen für das Gemeinschaftsleben der Ortsgemeinschaft besteht kein Ergänzungs-, aber teilweise Erneuerungsbedarf.

Allerdings fehlt die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vor Ort, lediglich in Rödgen gibt es einen Backwarenverkauf.

2.4 Verkehr, Straßenzustand

Rödgen und Zschepkau sind vorrangig durch das Straßennetz erschlossen. Die Anbindung kann als ausreichend und im Zustand stabil bezeichnet werden.

2.4.1 Anbindung an überörtliche Netze

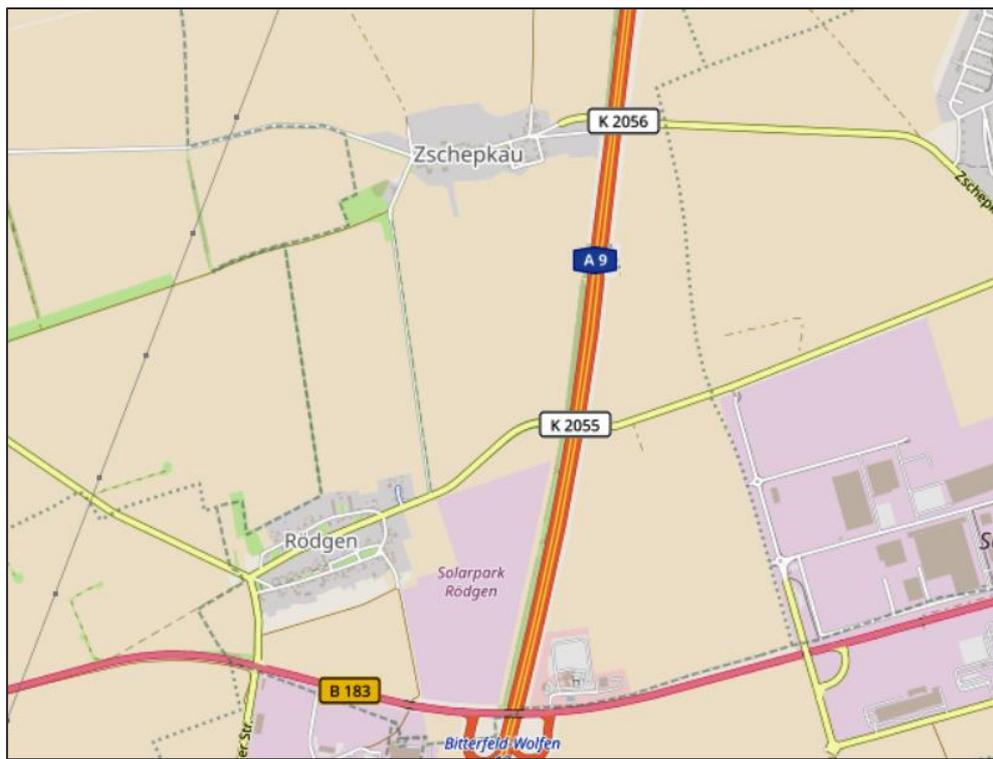
Straßen

Rödgen weist in unmittelbarer Ortsnähe einen Autobahnanschluss (Auffahrt Bitterfeld-Wolfen) auf. Über die BAB 9 und Bundesstraßen erreicht man Dessau (25 km), Halle (30 km) und Leipzig (45 km) sowie Berlin (150 km).

Rödgen ist über die K2055 sowie die B183 und Zschepkau über die K2056 mit Wolfen und Bitterfeld verbunden.

Die K2056 wird am Ortseingang Zschepkau zur kommunalen Straße.

Die K2055 ist in Rödgen als *Zörbiger Straße* Ortsdurchgangsstraße.



Kartengrundlage: Openstreetmap

Bahn

Ein Bahnanschluss existiert nicht, der nächste Bahnhof mit Zugang zum Regionalbahnnetz ist der Bahnhof des Ortsteils Stadt Wolfen in ca. 7-8 km Entfernung.

Der nächste Zugang zum überregionalen Netz der Bahn mit den Richtungen Wittenberg-Berlin, Halle, Leipzig, Frankfurt/M. befindet im Ortsteil Stadt Bitterfeld in ca. 12-13 km Entfernung.

Luftverkehr

Der Flughafen Leipzig-Halle ist (sofern kein Stau besteht) in weniger als einer halben Stunde erreichbar (Routenplaner: 20 min).

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr und Rad

ÖPNV

Träger des öffentlichen Personenstraßenverkehrs (Bus) ist in Bitterfeld-Wolfen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Linien werden durch die Vetter GmbH bedient.

Rödgen ist durch die Linien 431 und 441 und Zschepkau über 441 tagsüber etwa stündlich erschlossen.

Radverkehr

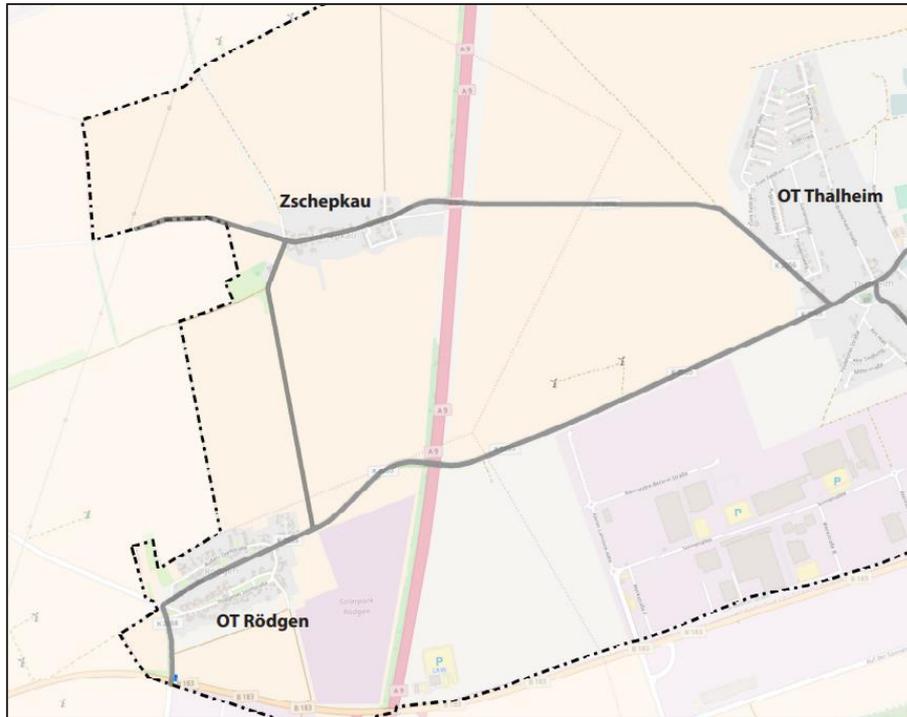
Für Radfahrer existiert kein Radwegenetz. Bei Straßenbaumaßnahmen sollen, wo möglich, die Belange der Radfahrer verstärkt berücksichtigt werden.

Eine Chance zur Anbindung an ein übergeordnetes Netz besteht für Rödgen, hier kann eine Verbindung von der *Rödgener Dorfstraße* über die *Rödgener Straße* an den Radweg der B183 geschaffen werden. Die Länge des neuen Radweges würde nur 280 m betragen.



Fehlender Radweg zur B 183 in Rödgen

In der Radverkehrskonzeption der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2019 sind allerdings Verbindungen zwischen Zschepkau, Rödgen und Thalheim sowie Richtung B183 und Zschepkau Richtung Löberitz als „Zielplan“ dargestellt.



Ausschnitt Radverkehrskonzept Bitterfeld-Wolfen, Bereich Rödgen, Zschepkau, Thalheim

2.4.3 Innerörtliche Straßen und Wege

Im Untersuchungsgebiet wurde vor allem in Rödgen ein großer Anteil der Straßen, Gehwege und zugehörigen Grünflächen im Rahmen der früheren Dorferneuerungsmaßnahmen bereits vorbildhaft und, dem dörflichen Erscheinungsbild angemessen saniert.



Rödgener Dorfstraße

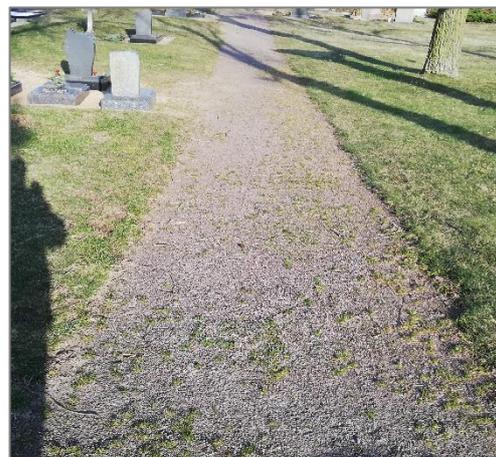
Allerdings besteht für die gemeindeeigene *Zschepkauer Dorfstraße* ein dringender grundhafter Instandsetzungsbedarf:



Zustand *Zschepkauer Dorfstraße* und Bushaltestelle

Folgende Straßen und Wegeverbindungen sind noch instandsetzungsbedürftig oder gar grundhaft sanierungsbedürftig:

- *Zschepkauer Dorfstraße* (Foto siehe oben)
 - Oberflächen verschlissen
 - defekte Borde
 - marode Bushaltestelle
 - „wilde“ Randstreifen
 - brachliegende unbefestigte Containerfläche am *Brennereiweg*
- Radweg von *Rödgener Dorfstraße* zur B183 (Foto siehe oben)
 - Anbindung übergeordnetes Netz
 - Flächen/ unbefestigter Randstreifen dafür vorhanden



Zugang und Weg Friedhof Rödgen

- Zugang und Friedhofsweg Rödgen (Foto siehe oben)
 - nicht vorhandener Weg zur Trauerhalle
 - Gefälle am Eingang



- Fehlender Parkplatz, desolate Mauer, Zugang und Friedhofsweg Zschepkau (Foto siehe oben)
 - nicht vorhandene Stellplätze
 - Friedhofsmauer – Fugen sanden flächenhaft aus, steht schief
 - nicht vorhandener Weg zur Trauerhalle (Foto unten)
 - Rampe am Eingang



fehlender Weg zur Trauerhalle

- Weg in der Grünfläche östl. Ortseingang Rödgen
 - fehlendes Verbindungsstück zur Zörbiger Straße (Lückenschluss)



Fehlende Wegeverbindung, dass ein Bedarf besteht, zeigt der entstandene Trampelpfad

- Gehwege Zöbiger Straße
 - uneben
 - Borde defekt



- Unbefestigte Parkbuchten in Rödgen, Dorfstraße



unbefestigter (Rand-) Parkstreifen und

gepflasterte Parkbucht in Rödgen

2.5 Wirtschaft, Dienstleistungen und Gemeinbedarf

Wirtschaft und Dienstleistungen

Rödgen und Zschepkau weisen trotz ihrer geringen Größe mit ca. 360 Einwohnern doch einen bemerkenswerten Anteil an gewerblichen und dienstleistungsorientierten Betrieben auf. In Rödgen gibt es mit dem Natur- und Steinmetzbetrieb einen Handwerksbetrieb.

Zudem finden sich in Rödgen ein Gasthof mit Fremdenzimmern, eine Zimmervermietung, ein Backwarenverkauf, ein Pyrotechniker und ein Massagestudio.

Eine Filiale der Deutschen Post, ein DHL- oder Hermes-Shop sind sowohl in Rödgen als auch in Zschepkau nicht vorhanden.

Gemeinbedarf

In Rödgener Ortszentrum befindet sich in der *Rödgener Dorfstraße* 35 ein kleines Gemeindezentrum mit Versammlungsraum für den Ortschaftsrat. Hier werden auch die Sprechstunden der Ortsbürgermeisterin durchgeführt.

In Zschepkau am *Brennereiweg* befindet sich das Gemeindezentrum mit Dorfgemeinschaftshaus als Kristallisationskern des Gemeinwesens dieses Ortsteiles.

In einem eingeschossigen Bau wurde ein großer Raum mit einer technischen Ausstattung für Versammlungen, kulturelle Zwecke und Feiern geschaffen.

Links neben dem Dorfgemeinschaftshaus befindet sich die Freiwillige Feuerwehr.

Das Gebäude erhielt in der vergangenen Förderperiode neue Fenster.



Freiwillige Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus Zschepkau

Zudem verfügen beide Ortsteile jeweils über einen Friedhof mit Trauerhalle.

Die Friedhöfe werden genutzt, sie gehören gemeinsam mit dem in Siebenhausen zu den drei Anlagen mit der geringsten Anzahl Bestattungen.

Das Stadtentwicklungskonzept sagt aus, dass aufgrund der Spezifik der Friedhofsentwicklung (Ruhezeiten und Liegefristen) in Bitterfeld Wolfen der Erhalt der Friedhöfe bis zum Jahr 2040 begründet ist. Das Friedhofskonzept 2017-2024 sagt zur Zukunft der beiden Friedhöfe folgendes aus:

Friedhof Rödgen

Die Friedhofsanlage Rödgen bietet einen bedarfsgerechten Flächenumfang an. Mit einer langfristigen Schließung des südlichen Teils würde diesem Flächenbedarf nicht widersprochen werden.

Fläche Stand 2016 in m ²	Flächenreduzierung in m ²	Umsetzung der Flächenreduzierung bis zum Jahr	Veränderung in %	Veränderung Bewirtschaftungskosten in %
2.371	ca. 600	2040	ca. 25,3	ca. -20,0

Friedhof Zschepkau

Die Friedhofsanlage Zschepkau bietet einen bedarfsgerechten Flächenumfang an. Mit einer langfristigen Schließung des nördlichen Teils würde diesem Flächenbedarf nicht widersprochen werden.

Fläche Stand 2016 in m ²	Flächenreduzierung in m ²	Umsetzung der Flächenreduzierung bis zum Jahr	Veränderung in %	Veränderung Bewirtschaftungskosten in %
1.451	ca. 400	2040	ca. 27,6	ca. -25,0

Eine Schließungsverfügung (auch für Teilflächen) verhindert ab dem bestimmten Zeitpunkt die Neuvergabe von Nutzungsrechten bzw. die Verlängerung bestehender Nutzungsrechte.

Die Friedhofsflächen können langfristig in Rödgen und Zschepkau also ein wenig reduziert werden, die Anlagen an sich stehen aber nicht zur Debatte.

Die Lage aller Betriebe und Einrichtungen in den jeweiligen Betrachtungsgebieten ist im Anhang in den Karten „Gewerbe, Dienstleistungen und Gemeinbedarf“ dargestellt.

Die Schulbildung und Gesundheitsversorgung werden über Einrichtungen in der Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen gesichert.

Die Grundschule *Erich Weinert*, die evangelische Grundschule, die Sekundarschule Wolfen Nord, die *Sonnenland Förderschule* und das *Heinrich-Heine-Gymnasium* sind die für Rödgen und Zschepkau in Frage kommenden schulischen Einrichtungen.

Die ärztliche Versorgung erfolgt über Fachärzte in Wolfen und Bitterfeld sowie das Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen in der *Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße* im OT Stadt Bitterfeld.

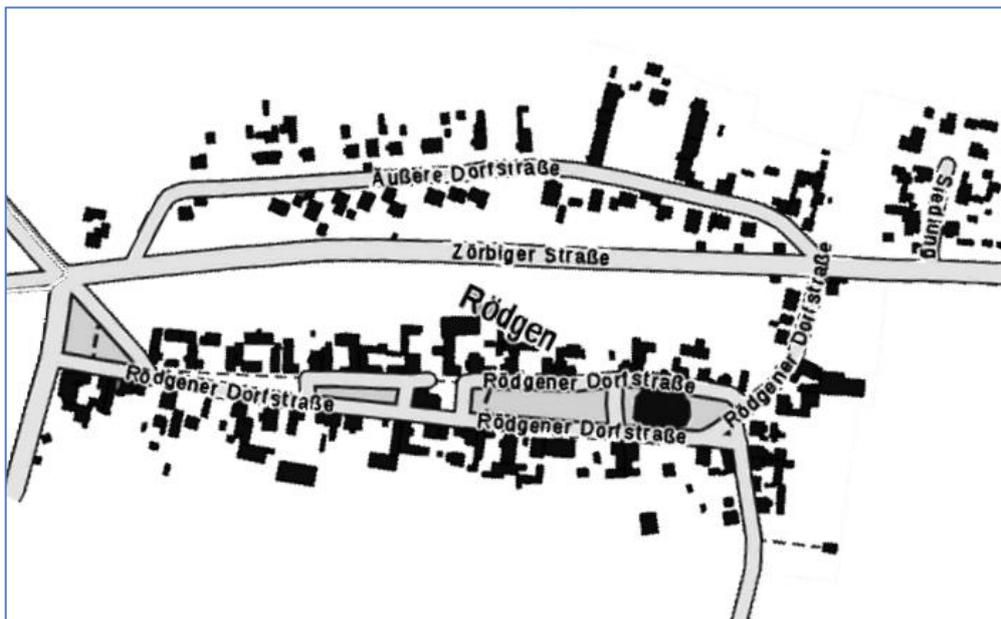
Die nächste Kindertagesstätte ist die Kita *Rotkäppchen* in Thalheim, in der laut Prognose des Stadtentwicklungskonzeptes auch zukünftig ausreichend Kapazitäten vorgehalten werden.

2.6 Städtebauliche Strukturen

2.6.1 Örtliche Baustrukturen, Bestand und Zustand

Beide Siedlungsteile von Rödgen und Zschepkau weisen ein ausgeprägt dörfliches Erscheinungsbild auf, sowohl in der städtebaulichen Struktur als auch in der vorwiegenden Bausubstanz (außer *Äußere Dorfstraße* und z.T. *Siedlung* in Rödgen).

In Rödgen handelt es sich beim alten Ortskern im Südteil um ein typisches Angerdorf (*Rödgener Dorfstraße*), ergänzt um eine Wohnstraße im Norden (*Äußere Dorfstraße*) und die *Siedlung* als zuletzt hinzugekommene bauliche Erweiterung.



Zschepkau (unten) stellt ein typisches Straßendorf dar, mit einer kleinen Ergänzung am *Brennereiweg*.



In beiden Siedlungen befinden sich Gebäude aus dem 17.-20. Jahrhundert, oftmals als landwirtschaftlich geprägte Höfe mit Stallanlagen und großen Scheunen in einem dörflich geprägten Siedlungsraum.

Vor allem in Rödgen stehen immer noch typische Hofanlagen, die aufgrund der schwindenden Bedeutung der bäuerlichen Landwirtschaft zum Teil seit Jahrzehnten keiner entsprechenden Nutzung mehr unterliegen.

Ortsbildprägend sind die inzwischen teilweise erneuerten Dorfteiche im Angerbereich von Rödgen und der eher als bauliche Anlage geprägte aber undichte und sauerstoffarme Teich im Zentrum von Zschepkau.



Dorfteiche in Rödgen





Der Teich im westlichen Bereich gegenüber des Backwarenverkaufs (linke Abbildung) ist trockengefallen.

Eine Sanierung wäre mit hohem wirtschaftlichen Aufwand möglich. Allerdings stellt sich die Frage, ob diese Maßnahme sinnvoll ist, außer der Teich wird aus sicherheitsrelevanten Gründen als Löschwasser-
teich benötigt.

Einzelne Gebäude und Gehöfte wurden saniert, es gibt jedoch immer noch Hofanlagen, insbesondere Scheunen, die einen Sanierungsbedarf aufweisen.



Rödgener Dorfstraße 27



Rödgener Dorfstraße 4, typisches Hoftor



Zwischenbau Rödgener Dorfstraße 21/22

Der Erhalt dieser Strukturen ist jedoch unabdingbar für die Bewahrung des Ortskernes als lebenswerten Wohn-, Arbeits-, und Sozialraum im dezentralen Siedlungsgefüge.

Erforderlich sind darum Maßnahmen zur Sicherung, Umnutzung und Weiterentwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Bausubstanz, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung und womöglich, auch zur Wiederinbetriebnahme durch neue wirtschaftliche Nutzungen.

Die *ortsbildprägenden* stark geschädigten oder instandsetzungsbedürftigen historischen Gebäude in diesem Bereich wurden kartiert (siehe Anhang, Karten „Rödgen – Gebäude“ und „Zschepkau – Gebäude“). Selbstverständlich gibt es weitere mehr oder weniger instandsetzungsbedürftige Häuser in den Gemeinden. Diese zu erhalten und erneuern, auch um die Lebensqualität der Einwohner zu verbessern, ist und bleibt Ziel der Dorferneuerung.

Wenn im Rahmen der Dorfentwicklung Baumaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden sollen, dann vorrangig an den ortsbildprägenden Hauptgebäuden und an das dörfliche Erscheinungsbild prägenden Scheunen und ehemaligen Stallungen.

2.7 Freiraum und Ortsgrün

Als Grünflächen stehen die zentrale Grünfläche im Ortskern Rödgen, die Grünfläche am westlichen Ortseingang Rödgens, die beiden Friedhöfe und die Freiflächen am Gemeindezentrum Zschepkau sowie die beiden Spielplätze zur Verfügung.

Bei den Grünflächen besteht teilweise Handlungsbedarf:

- So birgt z.B. die Freifläche am Gemeindezentrum Zschepkau Entwicklungspotenzial bezüglich Eignung als Dorftreffpunkt.
- Dorfteiche weisen Instandsetzungs- und Erhaltungsbedarf auf.
- Die Grünfläche gegenüber dem Bäcker in Rödgen ist wegeseitig nur bruchstückhaft erschlossen und erfüllt so nicht die Funktion einer fußläufigen Verbindung zwischen *Rödgener Dorfstraße* und *Zörbiger Straße*. (siehe Abbildung im Kapitel 2.4.3)
- Bei beiden Friedhöfen gibt es ein Problem mit der Barrierefreiheit an den Eingängen und in Zschepkau zusätzlich bei den Stufen der instandsetzungsbedürftigen Trauerhalle. Zudem sind die Friedhofswege entweder völlig unbefestigt (Rödgen) oder gar nicht vorhanden (Zugang zur Trauerhalle in Zschepkau).
- Im Grünflächenbereich am Anger in Rödgen sollte mehr Aufenthaltsqualität durch eine Möblierung (Bänke, Fitnessgeräte) und die Erneuerung der Freizeitsportanlage am Feuerwehrhaus erreicht werden.



Dorfplatz in Zschepkau mit kleinem zentralem Treffpunkt für die Einwohner



Erneuerungsbedürftige Freiluftsportanlage am Anger in Rödgen

Bei der Freiraumgestaltung und Grünflächenaufwertung besteht also durchaus Handlungsbedarf.

Ansonsten werden Rödgen und Zschepkau durch das Grün der gepflegten Hausgärten positiv geprägt.

3. Leitbild und Handlungsfelder

3.1 Stärken und Schwächen

Der Dorfentwicklungsplan soll die langfristig sinnvolle Entwicklung von Rödgen und Zschepkau als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum sicherstellen.

Als Richtschnur für die künftige Entwicklung dient ein Leitbild mit thematischen Zielstellungen, das aus den Stärken und Schwächen entwickelt wird. Daraus werden sowohl Empfehlungen zur Gesamtentwicklung als auch die Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet.

Die Stärken liegen in

- der Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und somit guten Möglichkeiten für bürgerschaftliche Beteiligung,
- einer geringeren Arbeitslosigkeit (siehe Kapitel 2.3),
- in Rödgen: einem Ortsbild, welches durch Maßnahmen im öffentlichen Raum und auch durch die Ausbau- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ein lebenswertes Umfeld erreicht,
- einer günstigen verkehrstechnischen Anbindung.

Schwächen zeigen sich in

- erneuerungsbedürftigen Straßen in Zschepkau und Wegen bzw. Radweg und Parkbuchten in Rödgen,
- ortsbildprägenden öffentlichen Anlagen mit Sanierungsbedarf (Sportanlage Anger in Rödgen, Wege und Mauern Friedhöfe, Treffpunkt Brunnen Festplatz Zschepkau, marode Bushaltestelle Zschepkau),
- immer noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäuden und Nebengebäuden mit schlechtem Bauzustand,
- der fehlenden fußläufigen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

3.2 Leitbild

In Zschepkau steht zuallererst der Zustand der Zschepkauer Dorfstraße im Blickpunkt. Es folgt der Bereich am Friedhof mit erforderlichen geordneten Stellplätzen und verbessertem Zugang zur Trauerhalle und Sicherung der Friedhofsmauer. Der Glockenturm am Friedhof weist immer noch Holzschäden auf und der Dorfteich sollte im Ortsbild besser wirken.

Zusammengefasst: Mobilitätsverbesserung, Sicherheitsaspekte und Ortsbild.

In Rödgen besteht Bedarf für die Erneuerung der Randstreifen/ Parkbuchten an der Dorfstraße, einer Gehwegeverbindung zwischen Dorf- und Zörbiger Straße, eine Anbindung des Radwegenetzes an das übergeordnete Netz.

Der Anger kann aufgewertet werden durch Stadtmöblierung, Erneuerung der Freizeitsportanlage und Verschönerung der Dorfteichumrandungen.

Am Friedhof sind Wege und Trauerhalle erneuerungsbedürftig.

Grundsätzlich sollen die Ortsbildprägenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäude erhalten werden.

Zusammenfassend: Mobilitätsverbesserung, Aufwertung der dörflichen Aufenthaltsqualität und Ortsbildpflege.

In beiden Gemeinden fehlen Nahversorgungseinrichtungen.

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen und die Entfaltungsmöglichkeiten für Vereine sind aufrecht zu erhalten.

Dazu sollen die Bedingungen für die Entwicklung des Gemeinwesens gesichert und gestärkt werden. Letztlich geht es auch darum, die Gemeinde als Raum der ländlichen Kultur und des Gemeinwesens zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten, z.B. am Gemeindezentrum, bestehen dafür gute Voraussetzungen.

Eine wichtige Aufgabe liegt darin, die Stärkung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in den beiden Siedlungen zu erreichen.

Dazu gehört auch die Erhaltung des Ortsbildes durch Sicherung ortsbildprägender Ensembles für nachfolgende Generationen. Die vier Dorfteiche stellen solche prägenden Elemente dar, ebenso die historischen Gehöfte, Toranlagen und Scheunen.

Die Erhaltung der Friedhöfe als historische Grünflächen und wichtiges Symbol für die Identität des Ortes stellt ein weiteres wichtiges Element des Leitbildes für Rödgen und Zschepkau dar.

3.3 Konkretes Handlungsfeld Wege und Straßen

Aus der Stärken- Schwächen-Analyse sind die zukünftigen Handlungsfelder und Maßnahmen abzuleiten. Dabei werden hier nur Bereiche, für die auch ein Handlungsbedarf besteht, aufgeführt.

Für Zschepkau bedeutet dies, die *Zschepkauer Dorfstraße* grundhaft zu erneuern.

In Rödgen gilt es, das Netz fußläufiger Verbindungen durch den Ausbau eines kleinen Wegestückes im Grünbereich zwischen *Rödgener Dorfstraße* und *Zörbiger Straße* und weiter zur

Siedlung als Passage zwischen historischem Ortskern und dem nördlich angelagerten Siedlungsbereich zu ergänzen.

Zudem sind einige Gehwege zu erneuern und die durch PKW zum Parken genutzten un gepflegten Randstreifen zu befestigen.

Rödgen kann über eine Verbindung vom Bäcker zur B 183 an das überörtliche Radwegenetz angeschlossen werden.

3.4 Handlungsfeld Einrichtungen des Gemeinwesens

Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen mit Erneuerungs- bzw. Ergänzungsbedarf zählen:

- die Erweiterung des Fest- und Spielplatzes Zschepkau zu einem Mehrgenerationen-Treffpunkt mit Möglichkeiten zur spielerischen und sportlichen Betätigung,
- die Freizeitanlage in der Rödgener Dorfstraße am Gemeindegebäude.

Auch die beiden Friedhöfe sind wichtige Orte für das dörfliche Gemeinschaftsleben.

Sie sind nicht nur Begräbnisstätte sondern auch Treffpunkt, Ort für Kommunikation und Erinnerung und nicht zuletzt parkähnliche Grünanlagen.

Beide Friedhofsanlagen sind nicht auf die älter werdende Bevölkerung vorbereitet.

Die Barrierefreiheit ist zu sichern (Rampen an den Eingängen entschärfen, Stufen an der Trauerhalle Rödgen überbrücken).

Zudem sind bei beiden Friedhöfen sichere trockene Wege anzulegen.

Hinzu kommt, dass am Friedhof Zschepkau keinerlei legale Parkmöglichkeiten existieren. Geprüft werden sollte, ob auf dem gegenüberliegenden Grundstück (privat) drei bis 5 Stellplätze geschaffen werden können.

Die Trauerhalle in Rödgen ist instandsetzungsbedürftig.



Trauerhalle Rödgen



Detail Glockenturm

In Zschepkau ist der Glockenturm in einem schlechten Zustand, das Holz im Bereich der Verbindungen gibt nach.

Es ist offensichtlich, dass das Holz im Bereich der Schraubverbindungen verschlissen ist. Dass statische Mängel bzw. Gefährdungen bestehen, wurde bereits geprüft und der Turm daraufhin gesperrt.

Der Wegfall des Glockenturmes wäre jedoch für das Ortsbild, das Selbstverständnis der Einwohner und die Friedhofskultur ein herber Rückschlag, darum ist die Reparatur oder ein Neubau dringend zu empfehlen.

In Zschepkau ist zudem die Friedhofsmauer durch aussandende Fugen geschädigt. Sie steht aber derzeit und für einige weitere Jahre noch senkrecht und sicher.

Wenn jedoch nicht zeitnah eine Neuverfugung und Erneuerung der Mauerkrone erfolgt, wird sich der Schaden erweitern bis hin zu schwerwiegenden - und teurer mit großem Aufwand zu behebenden - Schädigungen.



Friedhofsmauer Zschepkau

3.5 Handlungsfeld Wohnstandort und örtliche Baukultur

Prägend für die Ortskerne sind immer noch vorhandene ursprüngliche Gebäude und Hofstellen mit den dazugehörigen Gärten und Wiesen. Für die weitere Ortsentwicklung hat der Erhalt der charakteristischen Bau- und Freiraumstruktur einschließlich des Großbaumbestandes vor allem auf dem Anger von Rödgen eine hohe Priorität.

Das Erscheinungsbild ist in Teilbereichen durch Verfall von alten Hofstellen gestört. Damit Rödgen und Zschepkau ihre Identitäten und ihren noch vorhandenen ländlichen Charakter nicht einbüßen, sollten folgende Empfehlungen für die weitere Ortsentwicklung berücksichtigt werden:

- mindergenutzte ortsbildprägende Gebäude in ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben vor weiterem Verfall sichern,
- Umnutzung alter Hofstellen statt Abriss unterstützen,
- bei erforderlichem Abriss alter Bausubstanz möglichst an selber Stelle Neubauten zulassen, die sich durch eine angepasste Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

In diesem Handlungsfeld werden bewusst keine Einzelmaßnahmen benannt. Letztlich ist es von der Initiative und finanziellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers abhängig, ob eine Maßnahme realisiert werden kann.

Bei den für Sicherungs-, Instandsetzungs- oder grundhaften Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden Maßnahmen handelt es sich vorrangig um die in den Karten „Rödgen - Gebäude“ und „Zschepkau – Gebäude“ dargestellten instandsetzungsbedürftigen Gebäude.

Wichtige ortsbildprägende Elemente sind in beiden Ortsteilen die in den historischen Ortskernen gelegenen Dorfteiche.

Der Teich in Zschepkau macht optisch erst einmal einen guten Eindruck, baulich massiv. Er ist jedoch undicht und verliert Wasser.

Da er nicht mehr als Aufnahmebecken von Regenwasser der Straßen und umliegenden Grundstücke fungiert und das Wasser somit nicht mehr regelmäßig erneuert wird, stockt das Wasser ist von Algen überwuchert und „umgekippt“.

Erforderlich ist eine Abdichtung. Für die Zukunft ist zu sichern, dass eine Anreicherung mit Sauerstoff erfolgt bzw. eine regelmäßige Erneuerung des Wassers (Einleitung Oberflächenwasser?).

Der Dorfteich soll im Zuge der Sanierung der *Zschepkauer Straße* die Funktion der Regenwasservorflut erfüllen.

Für die drei Teiche in Rödgen trifft zu, dass diese im Erscheinungsbild aufzuwerten sind. Beim westlichsten Teich wird davon ausgegangen, dass dieser als Grünfläche umzugestaltet ist, da eine Erhaltung als Teich unwirtschaftlich wäre.

Fließende und auch stehende Gewässer haben in Ortslagen eine wichtige gestalterische, aber auch eine ökologische Funktion.

Aufgrund ihres derzeitigen Zustandes können die Teiche auf jeden Fall die erste Funktion nicht mehr angemessen erfüllen. Hinweise von Anwohnern legen aber nahe, dass auch die ökologische Funktion als Feuchtbiotop zeitweise entfällt. Die zu erhaltenden Rödgener Teiche wären behutsam zu roden, zu entschlammern und mit Folie abzudichten sowie die Umrandungsmauern zu reinigen.

Im Ortsgefüge übernehmen Sie die Funktion als Löschwasserreservoir.

4. Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Maßnahmenübersicht mit Prioritätensetzung, Kostenabschätzung

Die Kostenschätzung erfolgte für die Straßen- und Wegebaumaßnahmen auf Basis von Kostentabellen, deren Preise auf Vergleichswerten von Tiefbaumaßnahmen in der Region in den vergangenen Jahren beruhen.

Für die Dorfteiche wurden Vergleichskosten aus Internetrecherchen sowie die Kosten des Großen Teiches im Ortsteil Stadt Bitterfeld herangezogen.

Für die Spielanlagen wurden entsprechende Kataloge ausgewertet und Vergleichskosten für Spiel- und Sportanlagen im Internet recherchiert.

Den Kostenschätzungen aus dem vorhergehenden Konzept wurden die Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes vom 1. Quartal 2016 bis zum 1. Quartal 2022 zugrunde gelegt.

Danach lagen die Kostensteigerungen vom 1. Quartal 2017 bis zum 1. Quartal 2022 beim Straßen- und Ortskanälebau bei 30 - 31%. (siehe Anhang).

Dazu wurde aufgrund der Preisentwicklung im letzten Quartal und der erwarteten Entwicklung ein Sicherheitsaufschlag gegeben und mit einer Kostenerhöhung von ca. 35% fortgeschrieben

Die Prioritäten wird der Ortschaftsrat u.a. in Form der Reihenfolge der Antragstellung zum städtischen Haushalt und beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) setzen. Die untenstehende Reihenfolge in den einzelnen Ortschaften stellt bereits eine Vorauswahl der Prioritätensetzung dar.

prioritäre Maßnahmen:

Grundhafte Instandsetzung Zschepkauer Dorfstraße

- Empfehlung Ausbau in Asphalt mit Natursteinrinne/ Natursteinkissen
- Erneuerung Borde
- Containerplatz am östlichen Ortseingang einbeziehen
- Gehwege belassen
- Herstellung Vorflut um Dorfteich

Kosten inkl. 120 T€ Vorflutherstellung 850.000 €

Friedhof Zschepkau

- Erhaltung Glockenturm
- Zuwegung Trauerhalle ca. 40 m²
- Mauer sichern ca. 50 m, 1,20 m Höhe

Kosten 29.000 €

Dorfteich in Zschepkau

Sanierung zur Erhaltung des Dorfbildes und als Regenwassersammler

- Abdichtung
- Belüftung bzw. regelmäßige Wassererneuerung
- Regenentwässerung

Kosten (Vergleiche) 175.000 €

Wiederbelebung 2 Dorfteiche in Rödgen

Sanierung zur Dorfbilderhaltung

- Entschlammung und Entkrautung
- Stärkung der ökologischen Funktion als Biotop
- Herrichtung als Löschwasserreservoir

Kosten (Vergleiche) 150.000 €

Bushaltestelle Zschepkau

- Ersatz des maroden Wartehäuschens
- Erneuerung gepflasterte Aufstellfläche

Kosten Wartehaus 4.000 €

Pflaster 3.000 €

Friedhof Rödgen

- Schaffung barrierefreier Eingang und sichere Wege mit ca. 90m²; 95 €/m²
- Errichtung rollstuhl- und rollatorgerechter Zugang Trauerhalle
- Außensanierung Trauerhalle

Kosten 35.000 €

Dorfgemeinschaftszentrum Zschepkau mit:

Spiel- und Festplatz

- Neugestaltung als Spiel- und Bewegungsparcours für alle Altersgruppen

93.000 €

Randstreifen und Parkbuchten Dorfstraße Rödgen

- Pflasterung von ca. 140 m² Fläche, Verwendung vorhandene Natursteinumrandung als Borde

25.000 €

Freizeitsportanlage Anger Rödgen (Dorfplatz an der Eiche)

- Kegelbahn, befestigter Platz, zusätzliche Fitnessgeräte

Schätzung! 35.000 €

Möblierung Anger Rödgen

- 8-10 Bänke, Papierkörbe, wassergebundener Belag

23.000 €

nichtprioritäre Maßnahmen

Wegebau

- Schaffung Radweganschluss *Zschepkauer Dorfstraße –B183*
Kosten 115.000 €
- Lückenschluss Fußwegeverbindung *Rödgener Dorfstraße - Zörbiger Straße*
Kosten 7.000 €
- Gehwegerneuerungen
Kosten 14.000 €

Hinzu kommen – teils von großer Bedeutung für das Ortsbild- Maßnahmen wie

Sicherung, Erhaltung oder Umnutzung dorftypischer ortsbildprägender Gebäude, ehemaligen Stallungen und Scheunen sowie historischer Tordurchfahrten in Zschepkau und Rödgen.

Die Kosten werden durch die Grundstückseigentümer in Form von Kostenangeboten eingeholt und mit Unterstützung der Verwaltung beim ALFF zur Förderung beantragt.

4.2 Kostenzusammenstellung

Bezeichnung	Beschreibung	Kostenabschätzung
Zschepkauer Dorfstraße	Asphalt mit Natursteinrinne, Regenwassereinleitung in Teich	775.000 €
Friedhof Zschepkau	Glockenturm, Zuwegung, Friedhofsmauer	20.000 €
Dorfteich Zschepkau	Abdichtung, Einbindung Regenentwässerung,	150.000 €
Wiederbelebung 2 Dorfteiche in Rödgen	Entschlammung, Biotopfunktion erhalten, Löschwasserreservoir	130.000 €
Dorfgemeinschaftszentrum	Dorftreffpunkt mit Bewegungsparcours	80.000 €
Friedhof Rödgen	barrierefreier Zugang, Wegebau, Trauerhalle	30.000 €
Randstreifen und Parkbuchten Rödgen	Pflasterung	26.000 €
Freizeitsportanlage Rödgen	Kegelbahn, Festplatz, Möblierung	20.000 €
Möblierung Anger Rödgen	8-10 Bänke, Papierkörbe, wassergebundener Belag	20.000 €
Radweg Zschepkau B183	ca. 850 m ² Asphaltweg	100.000 €
Fußweg Rödgener Dorfstr. - Zörbiger Str.	wassergebunden	6.000 €
Gehwegerneuerungen	Ausbesserungen Plattenwege	12.000 €
		1.369.000 €

Quellenverzeichnis

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt	MBL. LSA. 2018, 86, Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, Erlassdatum: 01.11.2017, Fassung vom: 11.03.2021 Gültig ab: 04.05.2021	Magdeburg 2021
STEK-Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015 – 2025	Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Bitterfeld-Wolfen 2015
Raumordnungsbericht 2021 für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Köthen (Anhalt) 2021
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	Köthen (Anhalt) 2018
Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Magdeburg 2010
Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ausfertigung Mai 2012, Fortschreibung Entwurf 2021	Hyder Consulting; Stadtlandgrün	Bitterfeld-Wolfen 2020
Dorfentwicklungsplanung Rödgen mit Zschepkau	SALEG mbH	Rödgen+Zschepkau, 2017
Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt	Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt	Halle, 2021
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Quartalsstatistik – Bevölkerung 2. Quartal 2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/Archiv	Bitterfeld-Wolfen 2021
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2020 Teile 1 und 2	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/Archiv	Bitterfeld-Wolfen
Statistische Kurzinformationen der Stadt Bitterfeld Wolfen 30.06.2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, SB Organisation/ Archiv	Bitterfeld-Wolfen 2021
Quartalsstatistik Arbeitsmarkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2- Quartal 2021	Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bereich OB, Sachbereich Bürgerservice-Meldeangelegenheiten; Quelle Bundesagentur für Arbeit	Bitterfeld-Wolfen 2021
Zeitschrift für den Erdkundeunterricht, Karte Naturräumliche Gliederung der DDR	H. Richter und H. Bartsch	Berlin 1974
www.mein-bus.net ; Liniennetzplan und Fahrpläne gültig ab 12.12.2021	Vetter Verkehrsbetriebe	Zörbig 2021
Friedhofskonzept Bitterfeld-Wolfen 2017 - 2042	Stadt Bitterfeld-Wolfen	Bitterfeld-Wolfen 2017

Konjunkturindikatoren

Preise

Baupreisindizes¹

Ingenieurbau sowie Instandhaltung von Wohngebäuden

einschließlich Umsatzsteuer

Originalwert 2015 = 100

Jahr, Quartal	Ingenieurbau			Instandhaltung	
	Straßen	Brücken im Straßenbau	Ortskanäle	von Wohn- gebäuden ²	in einer Wohnung ³
2022 I	133,9	138,7	135,9	138,7	130,9
2021	IV	128,0	134,1	130,4	132,7
	III	125,7	131,5	127,6	129,4
	II	123,4	125,7	124,8	125,4
	I	121,9	122,4	122,2	121,2
2020	IV	117,4	116,7	117,5	116,2
	III	117,5	116,5	117,5	115,6
	II	120,5	119,3	120,3	118,1
	I	120,1	118,9	120,0	117,5
2019	IV	118,9	117,6	118,8	115,6
	III	118,6	117,4	118,4	114,9
	II	117,6	116,6	117,4	114,0
	I	116,3	115,5	116,1	113,0
2018	IV	113,7	113,4	113,7	111,1
	III	112,4	112,4	112,8	110,4
	II	109,9	110,5	110,5	109,3
	I	108,2	109,0	109,0	108,3
2017	IV	106,2	106,8	106,9	106,6
	III	105,3	105,7	106,0	106,1
	II	104,3	105,0	104,9	105,2
	I	102,9	103,4	103,5	104,4

1: Berichtsmonat im Quartal: I=Februar, II=Mai, III=August, IV=November. Februar 2020 Mecklenburg-Vorpommern und Februar 2021 Baden-Württemberg geschätzt.
2: ohne Schönheitsreparaturen.
3: Schönheitsreparaturen.

Stand 8. April 2022



DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Gebäudezustand Rödgen

-  STARK GESCHÄDIGTE GEBÄUDE
-  INSTANDESETZUNGSBEDÜRFTIGE GEBÄUDE
-  ORTSBILDTYPEISCHES/ PRÄGENDES GEBÄUDE
MIT INSTANDESETZUNGSBEDARF

 Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Gebäudezustand Zschepkau

-  STARK GESCHÄDIGTE GEBÄUDE
-  INSTANDESETZUNGSBEDÜRFTIGE GEBÄUDE
-  ORTSBILD TYPISCHES/ PRÄGENDES GEBÄUDE MIT INSTANDESETZUNGSBEDARF
-  SONSTIGE INSTANDESETZUNGSBEDÜRFTIGE BAULICHE ANLAGEN



■ ■ ■ ■ Gebietsgrenze

März 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf Rödgen

-  HANDWERK
-  DIENSTLEISTUNGEN, (HANDEL, GASTRONOMIE UNTERHALTUNG)
-  BEHERBERGUNG
-  SPORT UND SPIEL
-  GEMEINBEDARF

 Gebietsgrenze

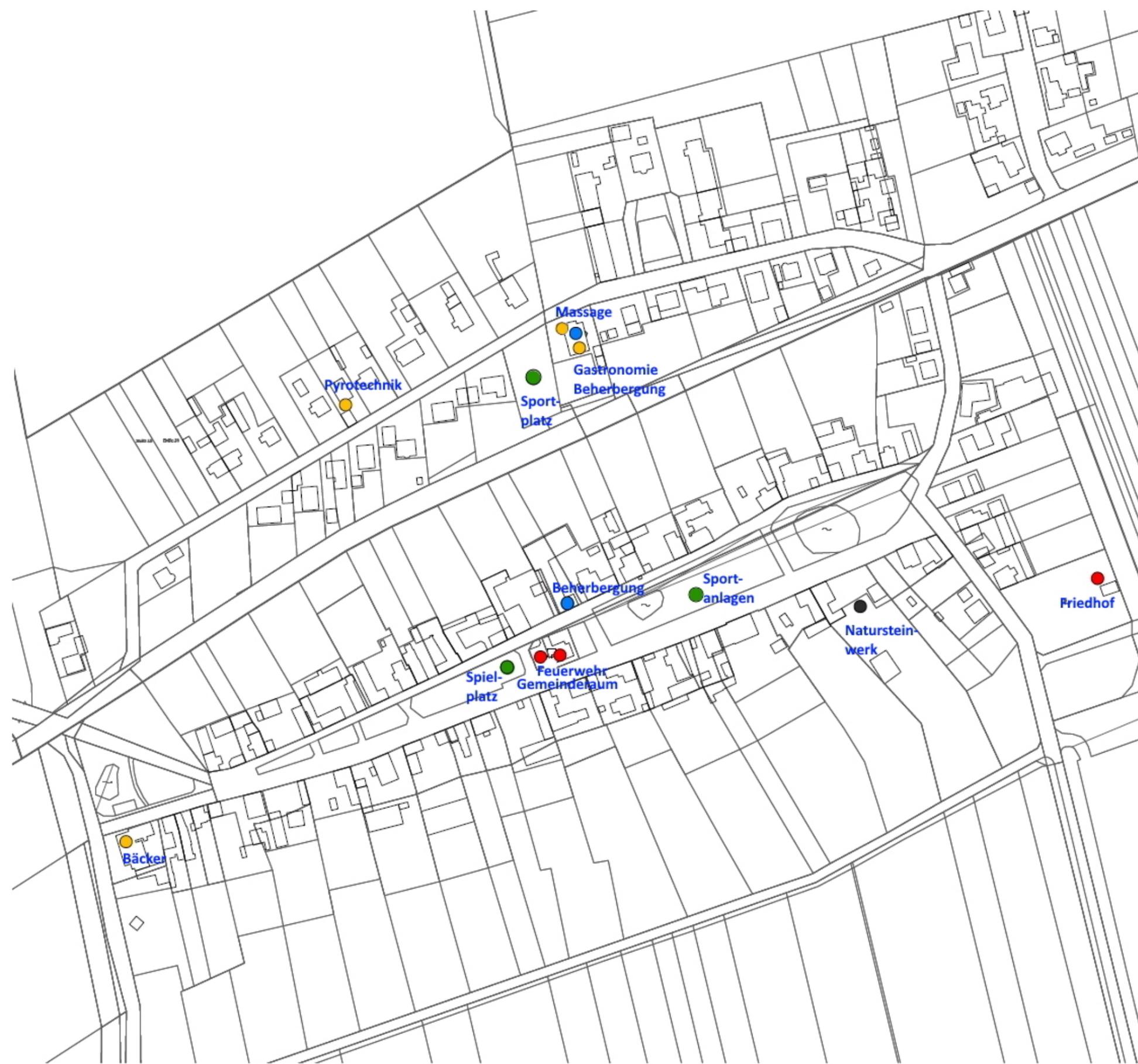
März 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Gewerbe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf Zschepkau

- KAROSSERIEWERKSTATT
- GEMEINDEHAUS; FEUERWEHR; TRAUERHALLE
- DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ; BOLZPLATZ; FRIEDHOF

■ ■ ■ ■ Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab

STEG
 Stadtentwicklungsgesellschaft
 Bitterfeld-Wolfen mbH
 Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Maßnahmen Rödgen

-  WEGEAUSBAU WASSERGEBUNDEN
FRIEDHOF; RÖDGENER DORFSTR. - ZÖRBIGER STR.
-  RADWEG RÖDGENER STRASSE;
PFLASTERUNG PARKBUCHTEN
-  INSTANDSETZUNG TRAUERHALLE
-  WESTLICHER DORFTEICH
-  ORTSMÖBLIERUNG; SITZGELEGENHEITEN
-  ERNEUERUNG SPORTANLAGE

 Gebietsgrenze

Februar 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>





DORFENTWICKLUNG RÖDGEN und ZSCHEPKAU

Maßnahmen Zschepkau

-  WEGEAUSBAU WASSERGEBUNDEN
-  STRASSEN- UND GEHWEGEBAU GRUNDHAFT;
PFLASTER ODER ASPHALT
-  PARKPLÄTZE
-  DORFGEMEINSCHAFTSZENTRUM
DORFGEMEINSCHAFTSPLATZ/ BRUNNEN
-  ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN
GLOCKENTURM; DORFTEICH

 Gebietsgrenze

März 2022

ohne Maßstab

STEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
Rathausplatz 3, 06766 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03494 6661 00

<https://steg-bitterfeld-wolfen.de/>

